



.....”, ..... , con un área común de ..... metros cuadrados y, un indiviso de ..... . Inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Real .....

**b)** La declaración que por sentencia firme dicte ese H. Juzgado en ordenar a la demandada me otorgue y firme la escritura pública a mi favor ante Notario Público que para tal efecto señale la suscrita, del Predio Urbano descrito en la pretensión anterior.

**c)** La declaración de que el Impuesto sobre la Renta es a cargo de la parte actora.

**d)** La inscripción en el **Instituto De Servicios Registrales Y Catastrales Del Estado De Morelos.**

**e)** Se ordene la cancelación e inscripción a favor de la suscrita del bien inmueble materia de este juicio con los datos registrales y catastrales ante la Oficialía o Dirección de Catastro del Municipio de Jiutepec, Morelos.”

Expuso como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias; invocaron el derecho que estimaron aplicable al caso, exhibiendo las documentales que obran en autos.

**2.-** Por auto de cinco de diciembre del dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó correr traslado y emplazar al demandado ..... por conducto de su Representante Legal para que, dentro del plazo legal de cinco días, contestara la demanda entablada en su contra.

**3.-** El trece de marzo del dos mil veinte, fue emplazado el demandado ..... en términos de Ley.



## PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

4.- Por auto de uno de septiembre del dos mil veinte, le declaró a la parte demandada **Persona Moral** [REDACTED], por perdido su derecho para dar contestación a la demanda instaurada en su contra y por acusada la rebeldía, ordenándosele hacer las posteriores notificaciones por medio de Boletín Judicial, y toda vez que se encontraba fijada la Litis, se señaló fecha para tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración, ordenándose notificar a la demandada en términos de lo previsto por el artículo 594 del Código Procesal Civil, ya que se declaró la rebeldía.

5.- El veinticinco de noviembre del dos mil veinte, se desahogó la Audiencia de Conciliación y Depuración, en la que dada la incomparecencia de la parte actora y la parte demandada no fue posible conciliar a las partes, por lo que se procedió a depurar el procedimiento y, al no existir cuestiones previas que depurar, se abrió el juicio a prueba por el término común de CINCO DÍAS.

6.- En auto de treinta de noviembre del dos mil veinte, se admitieron las pruebas ofrecidas únicamente por la parte actora consistentes en la **Confesional, Documental Privada, Documentales Públicas, Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su Doble Aspecto Legal y Humano** y se señaló fecha para que tuviera verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos.

7.- El veintidós de marzo del dos mil veintiuno se llevó a cabo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se desahogó la prueba confesional a cargo de la

demandada persona moral [REDACTED] [REDACTED] **por conducto de su Representante Legal**, en la que dada su incomparecencia injustificada se le declaro confeso de las posiciones calificadas de legales y en virtud de que no existían pruebas pendientes por desahogar se pasó a la etapa de alegatos, teniéndose únicamente a la parte actora por formulados y se tuvo al demandado por perdido su derecho para formular sus alegatos ante su incomparecencia y atendiendo al estado procesal que guardan los presentes se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva del presente procedimiento, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S:**

I.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos los artículos 18, 23 y 25 del Código Procesal Civil, así como a lo pactado por las partes en la **cláusula NOVENA** del Contrato de Compraventa sin reserva de dominio que celebran [REDACTED] [REDACTED], **por conducto de su Apoderado Legal** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **en su carácter de vendedor y** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **en su carácter de compradora, base de la acción**, en el que las partes se sometieron a la competencia de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en Morelos.

De lo anterior resulta que existe sumisión expresa de las partes al manifestar su voluntad de someterse a la Jurisdicción de este Juzgado, atendiendo a la hipótesis prevista por el artículo 25 de la Ley Adjetiva Civil, toda vez que el artículo 1671 del Código Civil en



## PODER JUDICIAL

vigor, establece que, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes.

II. Por cuanto a la vía elegida por la parte actora es la correcta, pues el precepto 604 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, establece: *“Se ventilarán en juicio sumario: II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...”*.

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del libelo inicial de demanda, la pretensión principal del impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura.

Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, la suscrita juez estaría impedida para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley

expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que a la letra dice:

***“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.*** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

*no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”*

**III.-** Ahora bien, conforme a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser necesaria para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan a las suscrita Juzgador al momento de resolver estudiarla, toda vez que, la legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la



cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el Juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

Resulta aplicable a la anterior consideración la siguiente **jurisprudencia** I.11o.C. J/12, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVII, Abril de 2008, Pagina 2066, cuyo rubro se lee: **“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.”**<sup>1</sup>

Así también resulta aplicable la siguiente **jurisprudencia** VI.3o.C. J/67, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Pagina 1600, cuyo rubro se lee: **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.”**<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> **“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.”

<sup>2</sup> **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”





## PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Al efecto, el artículo 191<sup>3</sup> del Código Procesal Civil en vigor establece, quienes pueden comparecer a deducir sus derechos en juicio, al respecto, es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el Órgano Jurisdiccional o Instancia Administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. Esta legitimación se le conoce con el nombre de "*ad procesum*" y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "*ad causam*" que implica tener la **titularidad de ese derecho** cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "*ad procesum*" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "*ad causam*" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Tiene aplicación a la anterior consideración la siguiente **jurisprudencia** 2a./J. 75/97, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Segunda Sala, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, Pagina 351, cuyo rubro se lee:

<sup>3</sup> "**ARTICULO 191.-** Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley..."



**PODER JUDICIAL**

en donde se advierte en la cláusula OCTAVA que las partes pactaron lo siguiente:

**“...OCTAVA. DE LOS GASTOS.** *Conviene las partes que los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la escrituración del inmueble materia del presente contrato correrán a cargo y serán cubiertos por el VENDEDOR, incluyendo el impuesto sobre la renta; así mismo las partes acuerdan que la escrituración definitiva se hará el día 15 de enero de 2008, sin necesidad de requerimiento previo en la [REDACTED], [REDACTED] o en la que designe el comprador...”*

Documental privado que, al no ser desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, toda vez que dicho documental privada proviene de las partes intervinientes en el presente juicio, otorgándole pleno valor probatorio en términos del artículo 444 en relación con el 490 del Código Procesal Civil vigente.

Asimismo, exhibió certificado de libertad o de gravamen del folio real [REDACTED] expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos del [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] “[REDACTED]” constituido sobre el predio interior conocido con el nombre de “[REDACTED]”, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], documental pública a la cual se le otorga valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil.

Con lo que se acredita la legitimación tanto activa como pasiva de las partes en el presente juicio, toda vez que las partes en el presente juicio en ningún momento negaron la existencia de la relación contractual que entre las mismas se deduce de dicho contrato; en esta tesitura, ante la tal relación contractual entre ambas partes, deviene que la actora tienen interés y capacidad jurídica en el presente asunto; derivándose, además, la legitimación pasiva de la parte demandada **persona moral** por conducto de su Representante Legal, en razón de la promoción en su contra de la demanda y el nexo contractual con la actora, por lo que tiene la ineludible necesidad de comparecer a juicio a defender sus derechos, sin que esto signifique la procedencia misma de la acción. De ahí que el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, **procederá contra el vendedor de la cosa, quien en tal caso es el obligado a dar la forma que la Ley exige, siempre que la compraventa se actualice**; ello en razón de que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, ha de enderezarse contra el vendedor, pues en tal sentido si un contrato de compraventa de inmueble, contenido en documento privado, no se ha elevado a escritura pública, cualquiera de los contratantes tiene derecho a exigir judicialmente el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, ya que no debe



## PODER JUDICIAL

perderse de vista que se trata de una **obligación personal** que surge para el vendedor.

IV. No existiendo cuestión previa que resolver, toda vez que la parte demandada no obstante de estar debidamente emplazada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por ende no opuso defensas y excepciones, por lo que, se procede al estudio de fondo del presente asunto, del cual la parte actora [REDACTED], pretende el cumplimiento del contrato de compraventa que celebró con el demandado persona moral [REDACTED], consistente en el otorgamiento y firma de escritura, de lo que la actora pide se dé cumplimiento al contrato de compraventa celebrado el uno de enero de dos mil ocho entre [REDACTED] por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED] en su carácter de Vendedor y [REDACTED] en su carácter de Compradora pactando la compraventa del inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED] " [REDACTED] " constituido sobre el predio interior conocido con el nombre de " [REDACTED] [REDACTED], con área común de [REDACTED] metros cuadrados y, un indiviso de [REDACTED] [REDACTED], con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias, Al NORESTE en [REDACTED] [REDACTED], Al ESTE en [REDACTED] [REDACTED], Al SUR en [REDACTED] [REDACTED], Al OESTE en [REDACTED] [REDACTED]; exhibiendo la actora un Certificado de Libertad de Gravamen

expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos del folio real inmobiliario [REDACTED], de lo que deriva que es el mismo inmueble.

Asimismo, y toda vez que en la cláusula Octava de dicho contrato las partes acordaron que todos los gastos que derivaran de la escrituración del inmueble en mención, así como el impuesto sobre la renta, serian cubiertos por el vendedor, señalando el día quince de enero de dos mil ocho como fecha para la escrituración definitiva del inmueble.

De lo anterior en su narrativa de hechos en el punto número dos la parte actora narra lo siguiente:

*“...que pasado el término que se acordó para firmar la escritura definitiva el demandado omitió acudir a la firma argumentando que no podía porque al firmar la escritura [REDACTED], volumen [REDACTED], página [REDACTED] del [REDACTED] pasada ante la fe del [REDACTED] este Notario se quedó con el instrumento mediante el cual acredita su personalidad y que como no lo tenía no podía firmar...”*

Bajo esa tesitura la [REDACTED] en su carácter de parte actora en el presente juicio se presenta a demandar a [REDACTED] el otorgamiento y firma de la escritura descrita en su narrativa de hechos.

Al respecto, el artículo **1729** del Código Civil vigente del Estado de Morelos, a la letra dice:



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**"ARTÍCULO 1729.-** La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiera a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero".

Por su parte, el precepto **1730** de la citada ley establece a la letra:

**"ARTÍCULO 1730.-** Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio..."

Ahora bien, establece el precepto **1018** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos;

**"ARTÍCULO 1018.-** Se reconocen en este Código como medios de adquirir la propiedad, entre otros: I.II.III.IV.V.VI.- El Contrato".

El siguiente numeral **1669** del mismo ordenamiento legal refiere:

**"ARTÍCULO 1669.-** Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones y de acuerdo a la ley los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes."

En efecto, dentro de las obligaciones del vendedor establecidas en el artículo 1764 fracciones I y VII del Código Civil vigente, se encuentra la de transmitir el dominio del bien enajenado y la de otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan



las leyes fiscales. De igual manera en la compraventa de inmuebles si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública, al tenor de lo preceptuado por el numeral 1805 del Código Civil; por lo que en base a las disposiciones legales invocadas la parte actora demandó el otorgamiento y firma de la escritura pública del mencionado inmueble, argumentado que le ha requerido a la parte demandada extrajudicialmente, a efecto de que le otorgue la escritura correspondiente.

Tiene aplicación la siguiente tesis jurisprudencial que textualmente dice:

**“COMPRAVENTA, ACCIÓN PARA EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE.** *Si por razones de orden público, se exige que los contratos que tengan por objeto bienes inmuebles, se consignen en Escritura Pública, no por esto pueden desconocerse los convenios entre partes cuando se ha omitido aquél requisito, siempre que consten en forma autentica o puedan ser comprobados debidamente, para hacerlos valer. La venta de inmuebles no tiene existencia jurídica mientras no se haya llenado el requisito de la Escritura; pero la obligación de otorgar ésta, existe desde el momento en que se contrata y puede exigirse a la parte que se rehúsa a llenar tal requisito, que lo llene, siempre que el convenio pueda ser comprobado por cualquiera de los medios reconocidos por la ley.- Quinta Época: Tomo XXVI, Pág. 154. Mora Viuda de Rosa Victoria. Tomo XV, Pág. 981. Verdugo Gabriel y Coags. Tomo LXXXVII, Pág. 706. Miramontes de Gutiérrez Asunción.”*

**PODER JUDICIAL**

Así mismo, es aplicable el criterio que sustenta la Suprema Corte de Justicia de la Nación en las siguientes tesis:

*No. Registro: 199,603*

*Tesis aislada*

*Materia(s): Civil*

*Novena Época*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo: V, Enero de 1997*

*Tesis: I.8o.C.68 C*

*Página: 443.*

**“COMRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.** *La acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de*

*otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como dueño.”*

**OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Amparo directo 630/96. Aurora Jiménez Jiménez. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.*

*No. Registro: 184,239*

*Tesis aislada*

*Materia(s): Civil*

*Novena Época*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo: XVII, Junio de 2003*

*Tesis: II.2o.C.411 C*

*Página: 906*

**“ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO**

**IDÓNEAMENTE.** *De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá*



ESTE en [REDACTED], Al SUR en [REDACTED] y Al OESTE en [REDACTED], documental a la que en términos del artículo 444 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, en virtud de que no haber sido desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, y respecto de la cual se advierte en sus respectivas cláusulas lo siguiente:

**“PRIMERA: MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.-** Las partes pactan que es materia del presente contrato el inmueble detallado en las declaraciones.

**SEGUNDA.** Las partes pactan que la posesión del bien inmueble materia del presente contrato se da en este acto.

**TERCERA DEL PRECIO.-** Las partes convienen que el precio de los inmuebles materia del presente contrato es la cantidad de \$180,000.00 (ciento ochenta mil pesos 00/100 m.n.)

**CUARTA: LUGAR Y FORMA DE PAGO.-** Las partes convienen en que la forma de pago se realizara de la siguiente manera el pago del total efectuado a la firma del presente contrato la cual es entregada en este acto por parte de la compradora al vendedor, siendo que este último por medio de este documento extiende el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda

**OCTAVA: DE LOS GASTOS.-** Convienen las partes que los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la escrituración del inmueble materia del presente contrato correrán a cargo y serán cubiertos por el vendedor, incluyendo el impuesto sobre la renta; así mismo las partes acuerdan que la escrituración definitiva se hará el día 15 de enero de 2008 sin necesidad de requerimiento previo en la [REDACTED]







**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

██████████ ██████████ ██████████, que fue omiso en acudir a la firma de la escritura de dicho inmueble, que la señora ██████████ ██████████ ██████████ cubrió en su totalidad la cantidad pactada en la cláusula TERCERA del citado contrato, que fue omiso en entregar el inmueble materia del contrato en cita y que derivado del contrato es responsable del respectivo pago de Impuesto Sobre la Renta; confesión ficta que a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículo 427 y 490 del Código Procesal Civil.

En tales consideraciones, toda vez que con las pruebas antes analizadas la parte actora prueba haber cumplido con la obligación a su cargo de pagar el precio de la cosa en la forma y términos pactados y que la parte demandada ha omitido dar cumplimiento a la obligación a su cargo consistente en otorgar los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio como es la suscripción del mismo en escritura pública.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta que dice:

*Novena Época*  
*Registro: 172112*  
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*  
*Tesis Aislada*  
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*  
*XXVI, Julio de 2007*  
*Materia(s): Civil*  
*Tesis: XVII.26 C*  
*Página: 2446*

**ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).** *La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.*

**TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.**

*Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro. 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel Flores Lara.*

De ahí, que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la Ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la



## PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo; atendiendo a lo antes expuesto del documento base de la acción se desprende la manifestación de la voluntad de las partes y la compraventa se encuentra perfeccionada, en términos de lo dispuesto por el artículo 1730 de la Ley Sustantiva Civil; dado que se advierte del documento base la acción el acuerdo de las partes en la cosa y en el precio.

Bajo ese contexto, tomando en cuenta que el contrato de compraventa, reúne los requisitos a que se refieren los artículos 1669, 1670 y 1671 del Código Civil y que la venta es perfecta al haber expresado las partes su consentimiento para la celebración de dicho acto jurídico, además estuvieron de acuerdo en el precio y en la cosa de conformidad con lo previsto por los numerales 1673 y 1730 de la Ley antes mencionada y habiendo demostrado la parte actora que cumplió con el pago del precio de la cosa vendida, pues ello se advierte de la cláusula TERCERA contrato base de la acción, en la que el precio de la operación fue por la cantidad de \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M. N.), misma que fue entregada a la parte vendedora [REDACTED] por conducto de su apoderado Legal [REDACTED] a la firma del citado contrato basal, siendo que dicho Representante Legal por medio de dicho contrato extendió el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda, como se advierte de la cláusula CUARTA del citado contrato; corroborando con ello que



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

); en el cual fijaron como precio de la operación la cantidad de \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), la cual fue entregada al momento de la firma del citado contrato como consta de su cláusula cuarta, inmueble que se encuentra registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio real electrónico - , tal y como se advierte del certificado de libertad o de gravamen expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, documental que ya fue valorada y a la cual se le otorgó plena eficacia probatoria, documental pública de donde se advierte que no existe algún gravamen que afecte al inmueble materia del presente juicio.

En mérito de lo anterior, se concluye que la actora , acreditó la acción de otorgamiento y firma de escritura pública del inmueble motivo del presente juicio, resulta por tanto suficiente para determinar que el actor, tiene derecho a exigir de la parte demandada el otorgamiento de la escritura con motivo del derecho de propiedad derivado del contrato de compraventa celebrada entre las partes el uno de enero de dos mil ocho.

En tales consideraciones se condena a por conducto de su Representante Legal, a otorgar la escritura definitiva de compraventa, respecto al bien inmueble materia del presente juicio, **identificado como** ( )



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**VI.-** Una vez que lleve a cabo la escrituración del inmueble materia de la Litis, por conducto del Notario correspondiente, inscribábase la escritura en el Instituto de Servicios Catastrales en el Estado de Morelos, y por efecto del acto traslativo de propiedad celebrado, la inscripción de propiedad quedé a favor de la actora [REDACTED].

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **107**, **504**, **505** y **506** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida por la parte actora es la procedente, de conformidad con los razonamientos expuestos en los considerados **I** y **II** de la presente resolución.

**SEGUNDO:** La parte actora [REDACTED], acreditó la acción que dedujo en contra [REDACTED], quien no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO:** Se condena a [REDACTED] por conducto de su Representante Legal, a otorgar la escritura definitiva de compraventa, respecto al bien inmueble materia del presente juicio, **identificado como** [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED].





**PODER JUDICIAL**

celebrado, la inscripción de propiedad quedé a favor de la actora [REDACTED].

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió y firma la Licenciada **YOLOXOCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Segundo Secretario de Acuerdos Licenciado **JAVIER ADRIÁN GARCÍA MARTÍNEZ**, con quien actúa y da fe.

JLSLN

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR